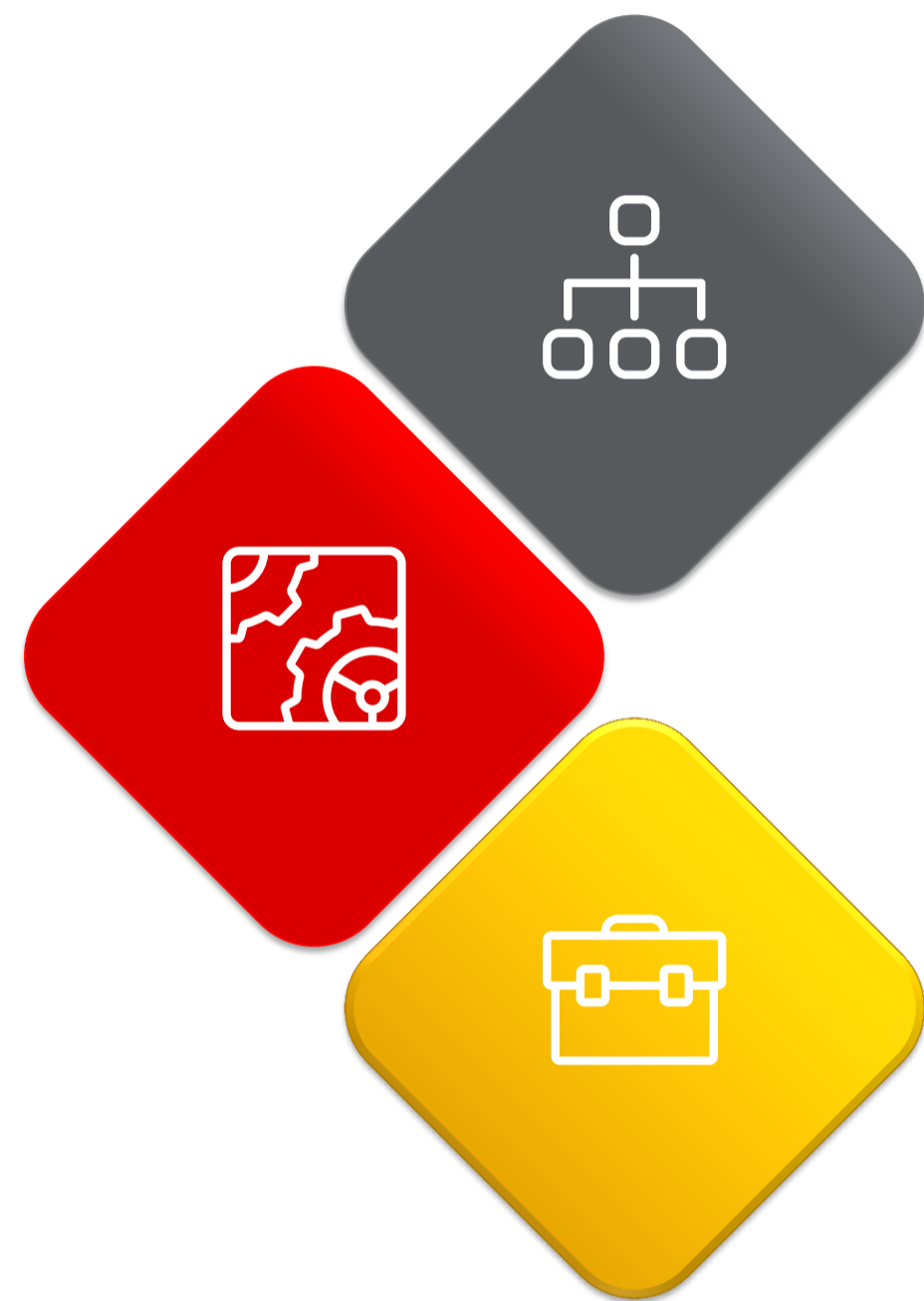


Lonja de Bogotá

CARTILLA INMOBILIARIA ABRIL DEL 2020



PRESENTACIÓN



Como consecuencia de la emergencia social, sanitaria, económica y ecológica declarada en relación a la pandemia generada por el virus COVID-19, y en concordancia con el Decreto 579 del 2020, nos permitimos presentar diferentes problemas jurídicos que de acuerdo a la manifestación de nuestros afiliados, se han consultado de manera recurrente.

TABLA DE CONTENIDO

01

ARRENDAMIENTO
VIVIENDA URBANA

02

ARRENDAMIENTO
COMERCIAL

03

PROPIEDAD
HORIZONTAL

04

ARREGLOS
LOCATIVOS

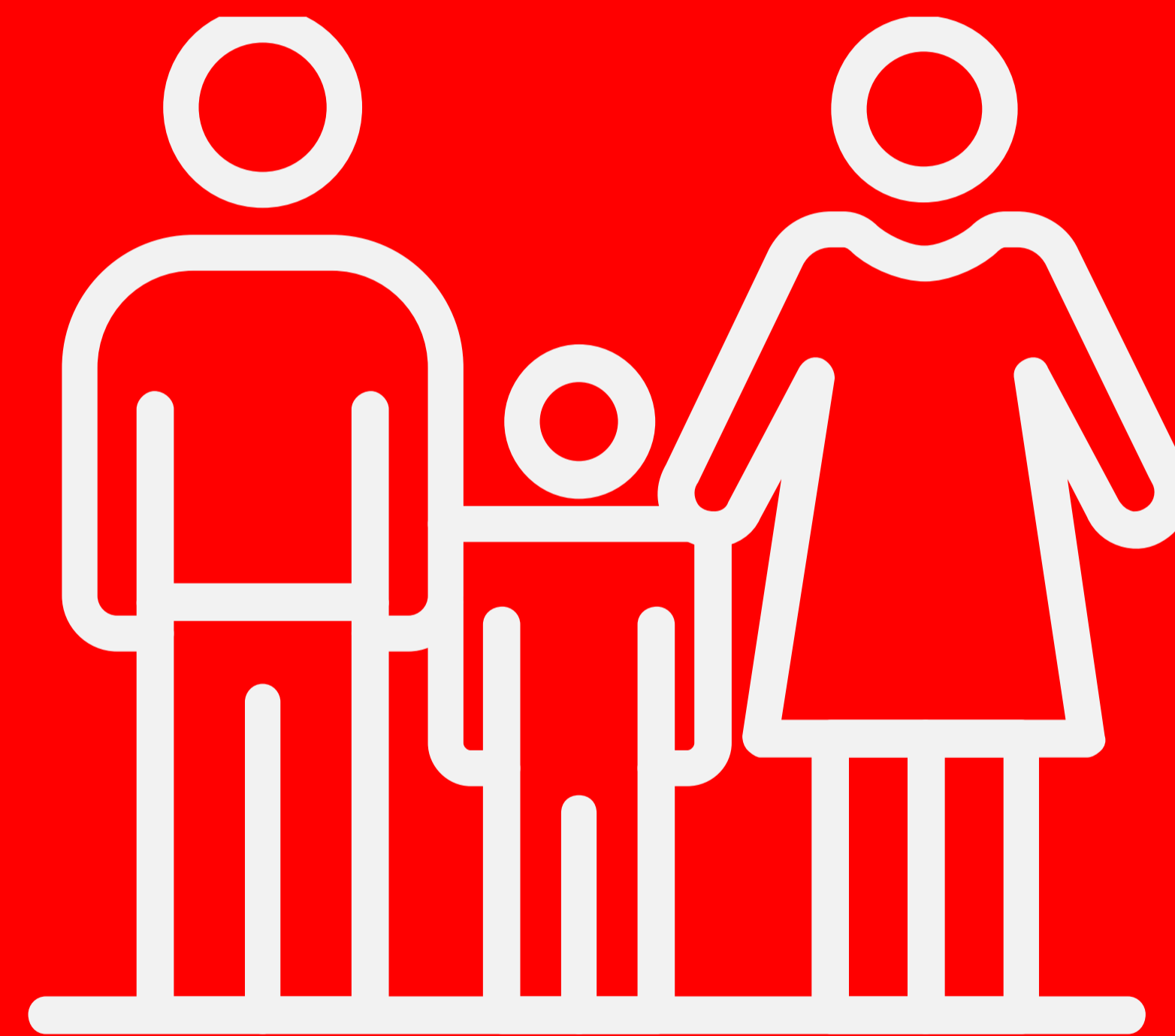
05

MUDANZAS

06

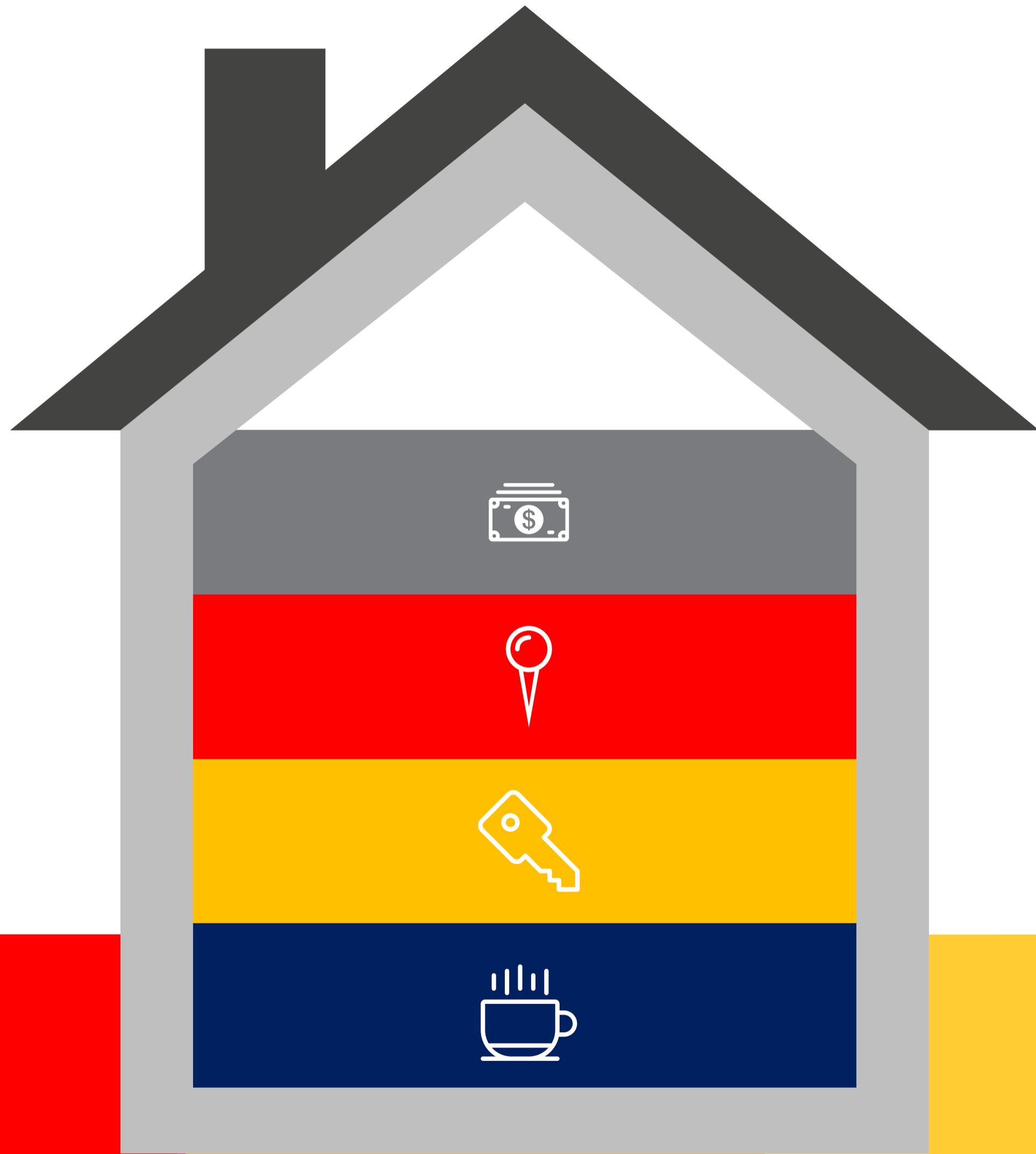
COMENTARIOS
FINALES

1. ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA



INTRODUCCIÓN:

Teniendo en cuenta que no se pueden desconocer las circunstancias extraordinarias que se han generado por cuenta de la declaración de emergencia sanitaria, económica, ecológica y social, presentamos a ustedes las diferentes alternativas que se recomiendan adoptar para mitigar el desequilibrio económico que se pueda generar para las partes que conforman el modelo (propietario/inmobiliaria/inquilino).



DEL DECRETO 579 DE 2020:

A. SUSPENSIÓN DE LOS DESALOJOS

De conformidad al Decreto 579 del 2020, a partir del 15 de abril del 2020, se suspenden los desalojos por órdenes judiciales hasta el 30 de junio de 2020. Así las cosas a partir del 01 de julio de 2020, se podrán iniciar los procesos para solicitar la restitución de los inmuebles.



B. REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

El incremento anual que se deba realizar a sus contratos entre el 15 de abril y el 30 de junio, se aplazará y se cobrará a partir del 01 de julio de 2020. Esos valores serán diferidos en los meses siguientes en que se ejecute el contrato, en las facturas a partir de julio de 2020*.



C. INTERESES MORATORIOS Y PENALIDADES

En caso que haya incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, si las partes no logran llegar a un acuerdo, a partir del 15 de abril, hasta el 30 de junio de 2020, no se podrán cobrar intereses de mora, pero si podrá cobrarse hasta el 50% de los intereses bancarios corrientes*.



D. TÉRMINO DE LOS CONTRATOS

Si su contrato iniciaba en el periodo de cuarentena, sus obligaciones iniciarán a partir del 01 de julio de 2020, y deberá pagar el valor del canon a partir de esa fecha*.
Si su contrato terminaba en el periodo de cuarentena, su finalización será el 30 de junio de 2020, y deberá pagar el valor del canon hasta dicha fecha*.



1. FLEXIBILIZACIÓN EN
LOS PLAZOS DE PAGOS

2. FLEXIBILIZACIÓN EN
LOS VALORES DEL
CANON

3. ACUERDOS DE
PAGO



4. TERMINACIÓN DE
CONTRATO CON PAGO
DE INDEMNIZACIÓN

5. TERMINACIÓN DE
CONTRATO CON ACUERDO
DE PAGO PARCIAL DE
INDEMNIZACIÓN

6. RESTITUCIÓN DE
INMUEBLES UNA VEZ SE
LEVANTE LA MEDIDA DE
CUARENTENA

2. ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL



INTRODUCCIÓN:

La mejor manera para evitar ser afectados por el COVID-19 es mediante el aislamiento, motivo por el cual algunos propietarios de los establecimientos de comercio manifiestan que se han visto afectadas sus ganancias habituales y alegan no poder hacerse cargo del cumplimiento de las obligaciones derivadas de sus contratos, en especial el pago del canon de arrendamiento, lo que afecta en igual medida a los propietarios de los bienes inmuebles, debido al cese del pago del valor del contrato.

Se debe tener en cuenta que cada caso debe analizarse de manera particular y aislada, con autorización del propietario y bajo una negociación previa entre las partes.



DEL DECRETO 579 DE 2020:

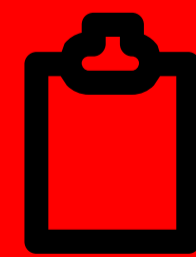
SUSPENSIÓN DE LOS DESALOJOS

De conformidad al Decreto 579 del 2020, a partir del 15 de abril del 2020, se suspenden los desalojos por órdenes judiciales hasta el 30 de junio de 2020. Así las cosas a partir del 01 de julio de 2020, se podrán iniciar los procesos para solicitar la restitución de los inmuebles.



REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

El incremento anual que se deba realizar a sus contratos entre el 15 de abril y el 30 de junio, se aplazará y se cobrará a partir del 01 de julio de 2020. Esos valores serán diferidos en los meses siguientes en que se ejecute el contrato, en las facturas a partir de julio de 2020*.



INTERESES MORATORIOS Y PENALIDADES

En caso que haya incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, si las partes no logran llegar a un acuerdo, a partir del 15 de abril, hasta el 30 de junio de 2020, no se podrán cobrar intereses de mora, pero si podrá cobrarse hasta el 50% de los intereses bancarios corrientes*.



TÉRMINO DE LOS CONTRATOS

Si su contrato iniciaba en el periodo de cuarentena, sus obligaciones iniciarán a partir del 01 de julio de 2020, y deberá pagar el valor del canon a partir de esa fecha*.

Si su contrato terminaba en el periodo de cuarentena, su finalización será el 30 de junio de 2020, y deberá pagar el valor del canon hasta dicha fecha*.

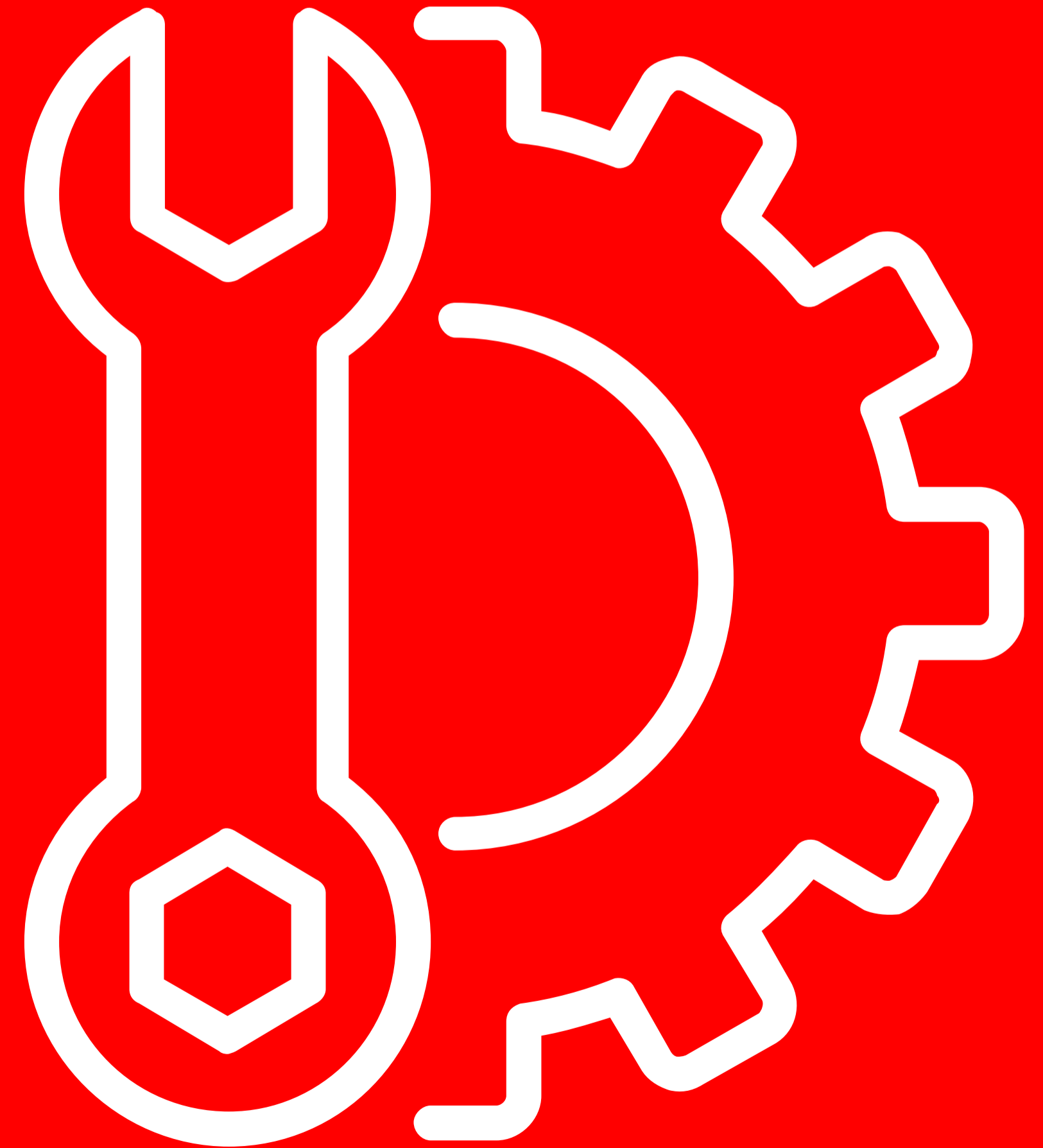


POSIBLES SOLUCIONES:



3. ARREGLOS LOCATIVOS

- ✓ **Vivienda Urbana**
- ✓ **Local Comercial**



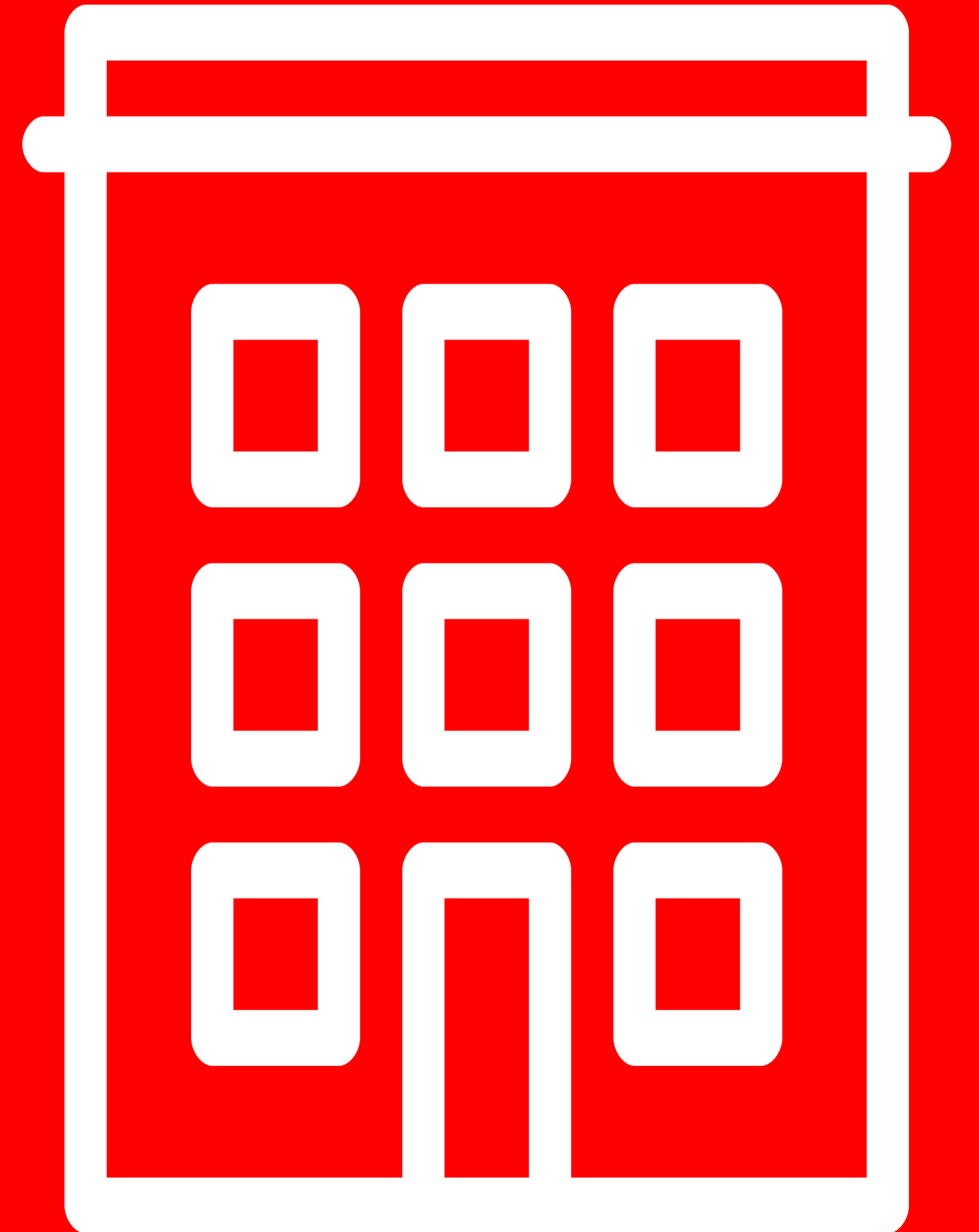
INTRODUCCIÓN:

Durante el Estado de Emergencia decretado por el Gobierno Nacional y durante el aislamiento obligatorio al que hace referencia el Decreto 457 del 22 de Marzo de 2020, es de uso regular que se llame a las inmobiliarias por reparaciones locativas que soliciten los arrendatarios de los inmuebles, por inconvenientes derivados del uso regular de los mismos.





4. PROPIEDAD HORIZONTAL



INTRODUCCIÓN:

Actualmente se están presentando inconvenientes frente a las propiedades horizontales debido a que los propietarios de los inmuebles alegan el “NO PAGO” de la cuota de administración por el Estado de Emergencia y debido a que muchos de los servicios que ofrecen las copropiedades no están en funcionamiento actualmente, tales como piscinas, gimnasios, juegos infantiles, canchas, entre otros.

POSIBLES SOLUCIONES:

MODIFICACIÓN DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN



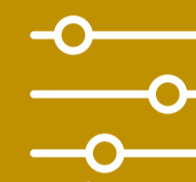
Las asambleas de copropietarios son las competentes para poder determinar si hay la posibilidad de disminuir las cuotas de administración.

USO DE FONDO DE IMPREVISTOS



Fondo que de forma obligatoria deben tener las P.H., y que debido a la emergencia por el COVID-19, puede utilizarse para el pago de contratos laborales, gastos de vigilancia, aseo, entre otros.

PAGO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN



En caso que los copropietarios manifiesten no poder cumplir sus obligaciones de pago, se recomienda buscar acuerdos y fórmulas de arreglo para hacer efectivas sus obligaciones.

SOLICITUD DONACIONES



Aporte voluntario por parte de los copropietarios que tengan la solvencia financiera para que siga el normal funcionamiento de la P.H.

5. MUDANZAS



PROBLEMÁTICA

Como lo indicó el Ministerio de Vivienda, actualmente por el aislamiento obligatorio se imposibilitan las mudanzas y las propiedades horizontales tampoco están permitiendo el ingreso de personas a la copropiedad.

El Ministerio de Vivienda indicó que los contratos de arrendamiento que tuvieran por fecha de terminación y entrega del bien inmueble cualquier día dentro de la cuarentena, se prorrogarán hasta el 30 de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon.

Por otra parte, para la iniciación de un contrato de arrendamiento y la entrega del bien inmueble, se suspenderá su inicio hasta el 01 de julio del 2020, fecha a partir de la cuál se harán exigibles todas las obligaciones derivadas del contrato.

SE DEBE TENER EN CUENTA:

01

Que la medida de restricción de movilidad sigue en vigencia y dentro de las excepciones dadas por el gobierno no se encuentra la posibilidad de realizar mudanzas mientras nos encontremos en cuarentena.

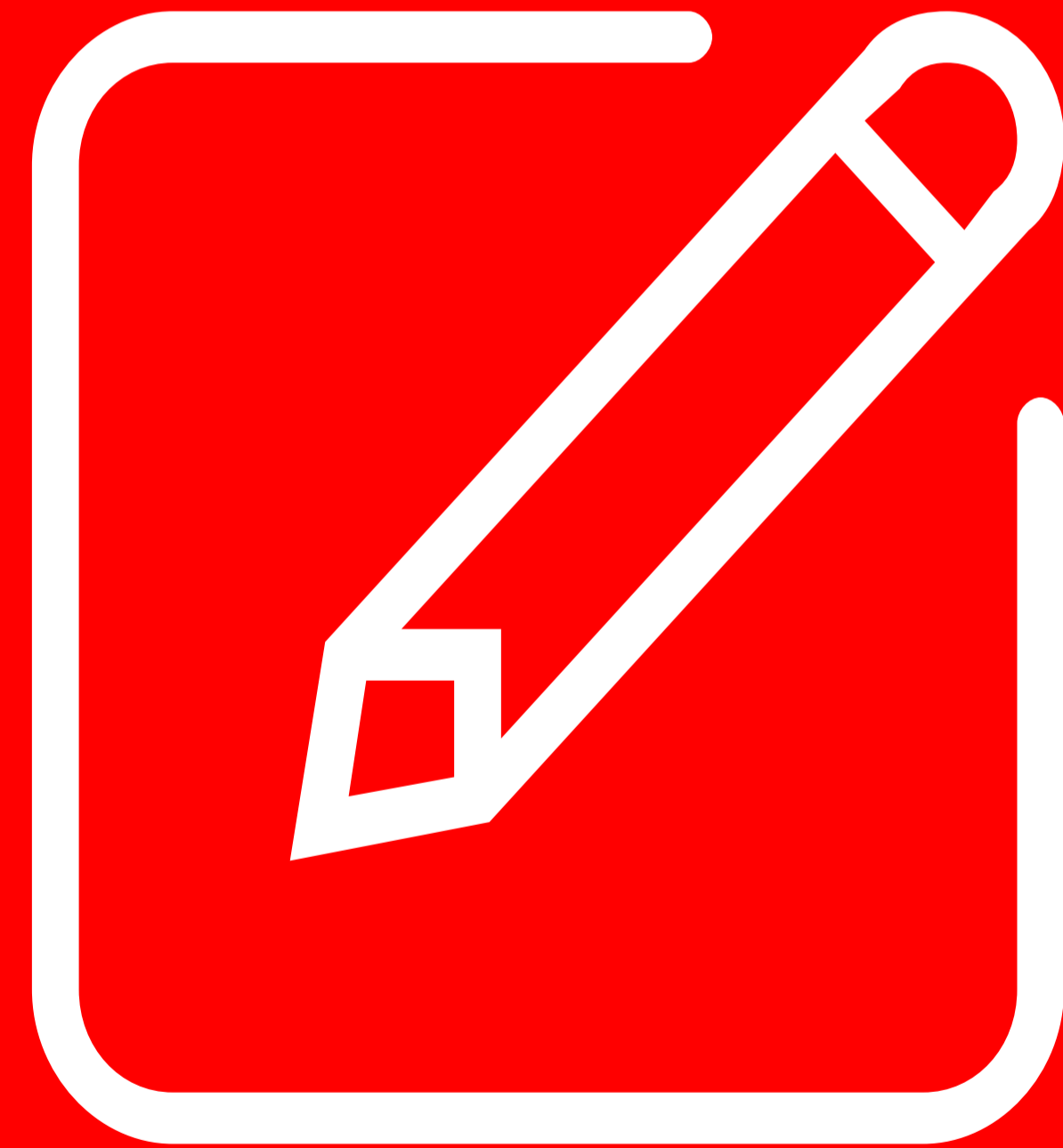
02

De conformidad al Decreto 579 del 2020, no se puede realizar ningún tipo de desalojo hasta el 30 de Junio de 2020.

03

A pesar del término dado por el Decreto, si las partes están de acuerdo en realizar la entrega del inmueble antes del 30 de junio de 2020, se permiten las mudanzas siempre que se levante la medida de cuarentena.

6. COMENTARIOS FINALES



LA LONJA RECOMIENDA:

1

PRINCIPIO DE SOLIDARIDAD

Entre Propietario – Inmobiliaria – Inquilino. De todos depende encontrar soluciones para salir juntos adelante.

2

CREACIÓN DE FÓRMULAS DE ARREGLO

Nuestros inmobiliarios pueden ser puentes de comunicación y alternativas. Se recuerda la posibilidad de promover una conciliación en Derecho.

3

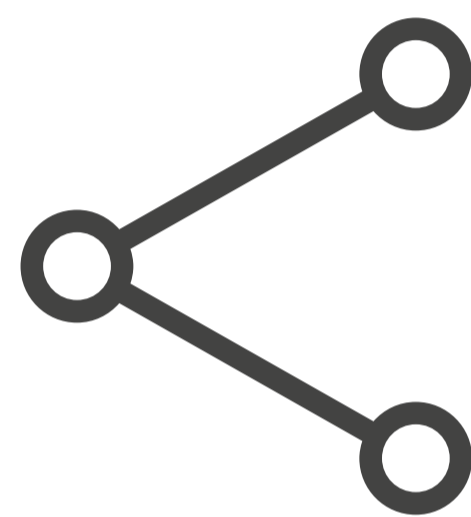
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

Las personas que tengan la capacidad económica para cumplir con sus deberes deben hacerlo, para que así, se mantenga el equilibrio financiero de otras personas.

4

APOYO AL PERSONAL DE COMUNICACIONES

Ellos, como muchos héroes ocultos, están exponiéndose para que la ciudad siga dinamizándose desde casa, mediante el acceso a internet y telefonía.



CONTACTO

 Bogotá D.C.

Carrera 15 # 91 – 30 Piso 3

 320 487 84 45



www.lonjadebogota.org.co



contactenos@lonjadebogota.org.co



Lonja de Bogota



@lonjadebogota



@lonjadebogota